



*Studio Tecnico*  
**GEOMETRA**  
*Megni Roberto*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 786 del 2016**

**Tribunale di Brescia**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**HETA ASSET RESOL ITALIA s.r.l.**

Domiciliata presso l' avv. Nicola VEDOVINI – BRESCIA Via Corsica, 12

**CONTRO**



**Magistrato dott.**

Data dell'udienza di giuramento – 27 aprile 2017

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita – 19 luglio 2017

**DATI GENERALI DEI BENI e SUDDIVISIONE IN LOTTI**

<b>LOTTO 1 - Sez. NCT – foglio 3 – mappale 667</b>	
Terreno agricolo - Seminativo cl. 1- Sup. ha 0.32.15 – 3.215mq.	
<b>QUOTA di PIENA PROPRIETA' =</b>	<b>€ 80.000,00</b>
Divisibilità degli immobili – Bene indivisibile.	

**Problematiche e/o note particolari:**

E' stato eseguito il sopralluogo in data 15 giugno u.s. dopo l'invio della raccomandata all'esecutato.

Presenza di PALO ENEL senza evidenza in atti di servitù passiva.

Il C.T.U.  
**MEGNI geom. Roberto**



Geom. MEGNI ROBERTO  
 Collegio Geometri di Brescia n. 4139

Roncadelle lì, 19 giugno 2017

25030 Roncadelle (Brescia) – Via Giuseppe Mazzini, 2/a  
 tel. 030\2582502-2582727 – fax 030\2582502  
 e-mail: [studioadamimegni@gmail.com](mailto:studioadamimegni@gmail.com) – PEC: [roberto.megni@geopec.it](mailto:roberto.megni@geopec.it)  
 p.I.V.A. 02998610980 – c.f. MGN RRT 73L21 B157H





**STUDIO TECNICO**  
**Megni geometra Roberto**

Via Giuseppe Mazzini, 2/a  
25030 Roncadelle  
(Brescia)

Telefono 030 - 2582727

Fax 030 - 2582502

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia - n° 4139

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia – cat. VII - n° 123

Certificatore Energetico degli Edifici – Albo della Regione Lombardia – n° 10497

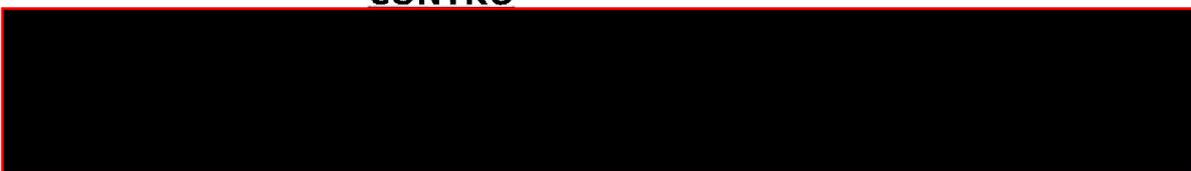
**RELAZIONE di STIMA di BENI IMMOBILI**

**Esecuzione Immobiliare n° 786\2016**



Domiciliata presso l' avv. Nicola VEDOVINI – BRESCIA Via Corsica, 12

**CONTRO**



Io sottoscritto MEGNI geometra Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4139, in qualità di C.T.U., premesso che in data 11 aprile 2017 sono stato incaricato al fine di redigere la relazione di stima del valore di mercato dell'immobile di proprietà del Sig. 

Rovato (BS) – via XXV aprile, 111, come da Atto di Pignoramento Immobiliare di cui in oggetto; preciso quanto segue:

- Udienda per la determinazione delle modalità di vendita fissata al 19 luglio 2017;





- In data 1 giugno 2017, eseguite le formalità e verifiche ipo-catastali, è stata spedita la raccomandata per la comunicazione della data di sopralluogo; consegnata il 7 giugno u.s., come da resoconto "cerca spedizioni" di Poste Italiane.

Il giorno giovedì 15 giugno 2017 è stato possibile accedere all'interno dell'immobile-terreno e visionare la consistenza.

Dall'elenco presente nell'Atto di Pignoramento si richiede la stima di **n. 1 unità immobiliare TERRENO** identificato nel Comune di ROVATO (BS) via Mameli – via

Primo Maggio, snc:

**1) CATASTO TERRENI - FG. 3 – MP. 667 – (ex 425/a)**

**Seminativo cl. 1- Sup. ha 0.32.15 – 3.215mq.**

**Reddito Dominicale € 29,06 – Reddito Agrario € 26,57.**

**FRAZIONAMENTO** del 01/12/2000 – prot. n. 282744 in atti dal 01/12/2000 (n. 7572.1/2000).

**REGOLARITA' EDILIZIA e NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE**

Presso l'UFFICIO TECNICO – Conservatoria dei RR.II. **E' STATO possibile reperire**

**la documentazione dell'immobile, con i seguenti riferimenti:**

- Il terreno è stato originato in seguito a frazionamento del 2000 - prot. n. 282744 in atti dal 01/12/2000 (n. 7572.1/2000).
- **ACCESSO** - L'accesso pedonale e carrabile, come evidenziato alle fotografie, è possibile dalla via Mameli sul retro – lato nord - del cimitero contiguo al terreno oggetto di perizia.





- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 53/2017 del 1 giugno 2017 – Visto il P.G.T. VIGENTE piano delle regole e il documento di piano, si riporta sinteticamente quanto descritto nel certificato che si allega integralmente:

SISTEMA INSEDIATIVO – E2 Area agricola periurbana e di non trasformazione – intera superficie.

VINCOLI e RISPETTI – Cimiteriale – intera superficie; Discarica, stradale, dagli allevamenti di animali – parte della superficie come meglio identificato all'elaborato in allegato al Certificato.

**PRECISAZIONE dato METRICO** - Nel Certificato sono riportati i dati di superficie desunti dall'elaborato informatico dell'UTC di Rovato, per complessivi 3.047,72 mq; ma la consistenza reale di cui alla visura catastale di riferimento, confermata anche dall'Atto di provenienza, è di 3.215,00 mq.

### VERIFICA IPOTECARIA e CATASTALE

Si richiamano le visure catastale storica per immobile del 10 maggio 2017 e la visura ipotecaria del 10 maggio 2017, oltre alla certificazione notarile che si conferma.

STATO di POSSESSO DEL BENE – la proprietà risulta intestata all'esecutato in ragione del 100%.

### SITUAZIONE IPOTECARIA

- Trascrizione Contro n. 127 del 25.11.2016 – Atto Giudiziario del 28/06/2016 n. rep. 9311 – Verbale di Pignoramento Immobili – Tribunale di Brescia.





## FORMALITA' e VINCOLI

ANAGRAFE COMUNALE – l'esecutato risulta residente in via XXV aprile, 111.

STATO dell' IMMOBILE – Libero – terreno incolto.

Presso le Ag.E. uffici di Brescia 2 e Chiari sono state presentate le richieste di documentazione per eventuali contratti di locazione attivi.

### RISULTANZE

- Ufficio Brescia 2 esito negativo verificato direttamente allo sportello.
- Ufficio Chiari – esito negativo come da certificazione ricevuta via mail Pec il 6 giugno 2017.

PALO ENEL – cavo aereo trasversale EST/OVEST – Durante il sopralluogo è stata accertata la presenza di palo ENEL, con cavo aereo inguainato, posizionato nella parte sud del terreno (riportato al rilievo fotografico). Non è stata riscontrata la descrizione di servitù passiva né in UTC Comune di Rovato né nell'atto di provenienza in cui la parte venditrice ha dichiarato in terza pagina / punto GARANZIA e GRAVAMI "... la porzione di area in oggetto è di esclusiva proprietà, libera da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da diritti di prelazione a terzi spettanti".

## RELAZIONE di STIMA

### DESCRIZIONE ESTERNA

Immobile - terreno a destinazione "agricola - seminativo", come da visura catastale, posizionato contiguo al cimitero di Rovato in via Rimembranze e tangente alla





bretella stradale di collegamento tra Rovato ed Erbuso.

L'ingresso pedonale e carrabile – di servizio anche per i lotti agricoli confinanti – è posto sul lato NORD-OVEST del lotto da via Mameli.

Lungo il confine ovest, contiguo al cimitero, è presente una strada comunale sterrata "tipo capezzagna" di libero accesso.

Come ben evidenziano le fotografie, è presente un palo ENEL con attraversamento trasversale aereo di cavo inguainato. Tale posizione è meglio evidenziata all'allegata planimetria.

Sono presenti limitazioni perimetrali – reti di confine – tra il lotto oggetto di perizia e il terreno a nord – mp. 449 – mentre a sud non è presente alcun identificativo di confine.

### CARATTERISTICHE del TERRENO / COLTIVAZIONI

Alla data del sopralluogo il terreno risulta incolto.

Non sono presenti strutture murarie di alcun genere.

CONFINI -       a NORD – mp. 449  
                      a SUD – mp. 669/670  
                      a EST – strada comunale mp. 453/668  
                      a OVEST – strada comunale / cimitero comunale





## CONSISTENZA

*desunta dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale*

Seminativo - ha 00.32.15 X 1,00 = 3.215 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - 3.215,00 mq.**

## **CRITERI di STIMA E VALUTAZIONE**

Il criterio di stima sull' immobile è basato sulla valutazione comparativa per immobili simili recentemente compravenduti in zona, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica e localizzazione dell'immobile rispetto all'edificato del Comune di Rovato, considerando le pertinenze e pesi/servitù.

Preciso che il criterio adottato è quello del **valore commerciale economico medio desunto dalle banche dati disponibili, con la seguente precisazione:**

**VALORE SEMINATIVO – regione agraria BS 12 - €/mq. 35,00.**

Trattandosi di terreno incolto si ritiene ammissibile un confronto con la valorizzazione, per la medesima regione agraria BS 12, del PRATO pari a €/mq. 20,00.

Ne deriva una valore medio di mercato pari a €/mq. 27,50.

Avendo la presenza della servitù da elettrodotto – PALO ENEL – ritengo di arrotondare la valorizzazione ad €/mq. 25,00.

**Valore definitivo utilizzato per la stima pari a €/mq 25,00**





La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 3.215,00 mq. x € 25,00 = € 80.375,00

<b>TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO</b> <b>€ 80.000,00</b>
---

(diconsi ottantamila---\00 euro-).

In fede.

Il Tecnico Incaricato

Megni geometra Roberto

Geom. MEGNI ROBERTO  
Colegio Geometri di Brescia n. 4139

Allegati:

- 1) Comunicazione raccomandata di sopralluogo – accesso all'immobile.
- 2) Verbale di sopralluogo del 15 giugno 2017.
- 3) Visura catastale e ipotecaria aggiornata – estratto mappa – planimetria catastale.
- 4) Rilievo fotografico – estratto digitale Google maps.
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica - l'UTC Comune di Rovato.
- 6) Verifica AG.E. contratti di locazione – negativa.

Roncadelle li, 19 giugno 2017

